



BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE FOR SANDSLIKRYSSET

Utbygger: Knutepunkt Sandsli AS

Saksnr: 2016 14860
Saksbehandler: Ståle Øvrebø

Plannr: 63440000
Gnr 116 bnr 86 m.fl.

1. PARTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

1. Bergen kommune, organisasjonsnummer 964 338 531, v/ Byrådet – heretter kalt BK,
og
2. Statens vegvesen, Region Vest, Bergen kontorsted, organisasjonsnummer 974 740 621,-
heretter kalt SVV.
og
3. Knutepunkt Sandsli AS organisasjonsnummer 917 269 505, heretter kalt Utbygger.

2. GEOGRAFISK OMRÅDE

Avtalen gjelder utbygging innenfor planområdet «Knutepunkt Sandsli», jfr. planforslag med plannr. 63440000, plankart datert 27.05.2016. Bergen kommune eier gnr 116 bnr 213, fordelt på planforslagets felt BBB4 og BBB5. Bergen kommunes eiendom utgjør ca 4900 kvm.

3. HJEMMEL

Denne avtale inngås med hjemmel i plbl kapittel 17 vedrørende utbyggingsavtaler, samt Bergen bystyres vedtak i sak 63-07 den 26.03.2007 om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jfr plbl § 17-2.

4. FORMÅL

Utbyggingsavtalenes formål er å oppfylle fastsatte rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan for Sandslikrysset (plan nr 62150000), og å bidra til realisering av Sandslikrysset. Utbyggers forpliktelser etter avtalen er å bidra til tiltakene ved å betale fastsatt anleggsbidrag til BK/SVV, jfr avtalens pkt 6. Statens vegvesen skal være byggherre for tiltakene, jfr pkt 7.

5. FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Av reguleringsplan for Sandslikrysset, plannr 62150000 (vedtatt 20.05.2014), bestemmelsene § 1.11.1, første avsnitt, fremgår følgende om tiltak utenfor planområdet:

« Før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor detaljplanene Sandslivest (arealplan-ID 61500000), Sandslikroken (arealplan-ID 62750000), Knutepunkt Sandsli (arealplan-ID 63440000) må Sandslikrysset være opparbeidet eller sikret opparbeidet i henhold til reguleringsplan. »

6. UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

6.1 Anleggsbidrag

Anleggsbidraget utgjør totalt kr 8 250 000,- til oppfyllelse av rekkefølgekrav som omtalt under punkt 5. Beløpet fremkommer ved å legge til grunn stipulert utnyttelsesgrad/utbyggingspotensiale brutto BRA inkludert parkering

(30 000 kvm) multiplisert med gjeldende kvm-pris kr 275,-.

Anleggsbidraget fordeler seg slik på grunneierne:

BTS Utvikling AS: 25100 kvm = kr 6 902 500,-
Bergen kommune: 4900 kvm = kr 1 347 500,-

Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag. Merverdiavgift er inkludert i summen og kommer dermed ikke i tillegg. Dersom planforslaget «Knutepunkt Sandsli» godkjennes med større eller mindre BRA enn 30 000 kvm, justeres anleggsbidraget tilsvarende (f.eks vil 40 000 kvm tilsvare kr 11 000 000,-). Dersom reguleringsplanen ikke skulle bli vedtatt/godkjent av BK bortfaller Utbyggers forpliktelser etter avtalen.

6.2 Kostnadsgrunnlag

Anleggsbidraget er beregnet med utgangspunkt i kostnadskalkyle for Sandslikryss. Tiltaket har en samlet ramme (2015) på NOK 240 000 000. Fordelingen av kostnader for private anleggsbidrag fremgår av vedlegg 4.

6.3 Forfall og oppgjør

Anleggsbidraget forfaller til betaling den 01.09.2020 og betales til Bergen kommune v/ Bymiljøetaten som sender faktura en måned før forfall. Hvis reguleringsplanen «Knutepunkt Sandsli» ikke er godkjent av bystyret på forfallstidspunktet, utsettes forfallstidspunktet til 6 måneder etter at planen er godkjent.

6.4 Indeksregulering

Anleggsbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for «veg i dagen», med utgangspunkt i indeksen pr 01.12.2015. BK innkrever anleggsbidraget på vegne av Statens vegvesen, og sender faktura minimum en måned før forfall.

6.5 Sikkerhetsstillelse.

Utbygger stiller sikkerhet for anleggsbidraget (nominelt beløp) i form av pantobligasjon på gnr 116 bnr 86, med sikkerhet etter dagens lån til Sparebanken Vest. Sikkerheten må foreligge før byrådets godkjenning av avtalen. Pantobligasjonen følger avtalen som vedlegg 5. Bergen kommune garanterer for sin forholdsmessige andel av anleggsbidraget, i egen avtale.

7. STATENS VEGVESENS PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1 Byggherre

Statens vegvesen er byggherre for nytt Sandslikryss i henhold til reguleringsplan nr 62150000.

7.2 Tidspunkt for ferdigstillelse

Ferdigstillelse av Sandslikryss er ikke et vilkår for at Utbygger kan få midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

7.3 Disponering av anleggsbidraget

Er det overskytende midler etter at alle tiltak beskrevet i pkt 5 er gjennomført, skal Statens Vegvesen tilbakebetale til Utbygger en relativ andel av dette, tilsvarende relativ andel av det totale avtalebeløp for utbyggingsavtaler tilknyttet nytt Sandslikryss. Dersom Sandslikrysset ikke blir fullfinansiert og ikke utbygd hverken som planfritt kryss eller med filterfelt, skal Utbygger tilbakebetales hele sitt anleggsbidrag. Dersom prosjektet nytt Sandslikryss ikke er utlyst i Doffin når betalingstidspunktet for første termin er oppstått, forskyves betalingen av både termin A og termin B tilsvarende faktisk utlysning i Doffin.

8. ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom det senere vedtas reguleringsmessige endringer innenfor planområdene som fremgår av pkt 5, på en slik måte at det har vesentlig betydning for avtalens økonomiske forutsetninger, herunder at Utbygger ilegges nye krav, utnyttelsesgrad/utbyggingspotensiale for planområdene nevnt i pkt 5 endres eller noen av de andre utbyggerne får vesentlig bedre betingelser, skal hver av partene ha rett til å reforhandle pkt 6 om Utbyggers plikter.

9. AVTALENS VARIGHET

Denne utbyggingsavtalen gjelder ved enhver framtidig utbygging på Utbyggers eiendommer, jfr avtalens pkt 2, frem til partenes forpliktelser etter utbyggingsavtalen er oppfylt. Avtalen bortfaller likevel senest den 01.07.2030, slik at dersom nytt kryss i Flyplassvegen ikke er bygget på dette tidspunkt, bortfaller plikten til å betale anleggsbidrag som avtalt i denne utbyggingsavtale. Dersom rekkefølgebestemmelsen om nytt kryss i Flyplassvegen fortsatt gjelder den 01.07.2030, og det fortsatt er aktuelt å bygge ut krysset, har Utbygger rett til å kreve at avtalen forlenges med 10 år.

10. TRANSPORT AV AVTALEN

Utbygger kan med skriftlig samtykke fra Statens vegvesen og Bergen kommune transportere sine rettigheter og forpliktelser i denne avtalen til ny eier av hele eiendommen eller deler av eiendommen. Samtykke kan ikke nektes dersom ny Utbygger stiller tilfredsstillende sikkerhet for oppfyllelse av avtalen, eller dersom ny Utbygger av del av eiendommen stiller sikkerhet for en forholdsmessig del av anleggsbidraget.

11. MISLIGHOLD

11.1 Reklamasjon

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

11.2 Erstatning

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den andre part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet. Partene har plikt til å begrense eventuelle tap. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

11.3 Forsinket betaling

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag iht avtalens punkt 6 .1 betales rente iht lov av 17. desember 1976 nr. 100.

12. TVIST

Rettstvister vedrørende denne avtales inngåelse eller oppfyllelse, skal løses etter norsk rett for de ordinære domstoler med Bergen tingrett som verneting.

13. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Denne avtalen er ikke bindende for BK før den er godkjent av Byrådet, jfr. bystyrets prinsippvedtak vedrørende utbyggingsavtaler, bystyresak 63/07, vedtatt 26.03.07. Sak om godkjenning vil bli forelagt byrådet etter at avtale underskrevet av Utbyggeren har vært utlagt til offentlig ettersyn, jfr. plbl. § 17-4, 2. ledd.

14. EKSEMPLAR AV AVTALEN

Denne avtale undertegnes i 3 likelydende originaleksemplar, ett til hver av partene.

15. MEDDELELSE OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til utbyggingsavtalen skal være skriftlig og sendes til partene på følgende adresser:

Bergen Kommune
Bymiljøetaten
Pb 7700
5020 Bergen

Statens vegvesen, Region vest
Bergen kontorsted
Nygårdsgaten 112
5008 Bergen

Knutepunkt Sandsli AS
c/o BTS Utvikling AS
Statsminister Michelsens veg 38
5230 Paradis

16. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Reguleringsplan for Sandslikrysset
2. Reguleringsbestemmelser for Sandslikrysset
3. Utskrift fra Enhetsregisteret som viser signatur
4. Fordeling av kostnader
5. Pantobligasjon

17. PARTENES UNDERSKRIFTER

Bergen 02.11.18

Sted/dato



Bergen Kommune v/
Kjell Aga

16/3 2018

Sted/dato



Statens vegvesen v/
Grethe Vikane

Bergen 9/3 - 2018.

Sted/dato



Knutepunkt Sandsli AS v/ Sandra Teige Thomassen

